RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants – Colombie-Britannique

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

BAISSE DES TAUX D'INOCCUPATION DANS LA PROVINCE

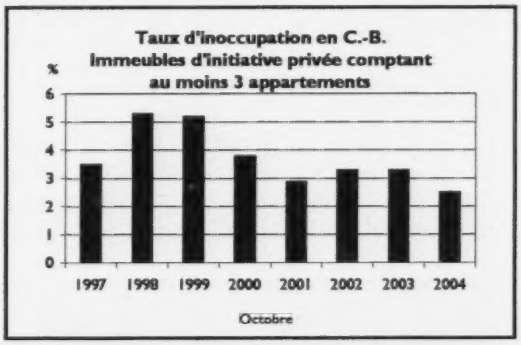
La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a réalisé en octobre 2004 son enquête annuelle sur les logements locatifs. Selon les résultats de cette enquête, le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements se chiffre maintenant à 2,4 %, alors qu'il s'élevait à 3,1 % en 2003. La proportion de logements vacants a diminué dans 16 des 26 centres urbains visés par l'Enquête.

Les résultats montrent que les taux d'inoccupation ont reculé dans deux des trois régions métropolitaines de recensement de la province. À Vancouver, la proportion de logements locatifs inoccupés est passée à 1,3 %, accusant une baisse de 0,7 point de pourcentage. À Victoria, elle est descendue à son point le plus bas en Colombie-Britannique, soit 0,6 %. La croissance de l'emploi et l'immigration ont donné lieu à une forte demande de logements locatifs. Ce facteur, conjugué au peu d'unités neuves qui se sont ajoutées au parc locatif, a fait fléchir le nombre d'habitations locatives vacantes en 2004 dans les deux villes.

Encore cette année, le taux d'inoccupation des appartements a été inférieur à celui des maisons en rangée, bien qu'ils aient tous deux diminué par rapport à octobre 2003. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée est passé de 6,5 à 5,5 %, ce qui témoigne également de la vive demande.

D'après les résultats de l'Enquête, les loyers moyens ont augmenté pour tous les types d'appartements et de maisons en rangée, quel que soit le nombre de chambres. Le repli des taux d'inoccupation causé par la demande accrue a exercé des pressions à la hausse sur les loyers dans la province. Tant à Vancouver qu'à Victoria, le loyer moyen a progressé dans une proportion inférieure au taux d'inflation. Depuis quelque temps, l'évolution des loyers dans ces deux villes suit de près les tendances inflationnistes.

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2003	2004
Studios	2,4	1,9
1 chambre	2,7	2,0
2 chambres	3,8	3,0
3 chambres et plus	5,8	5,2
Tous les logements	3,1	2,4



Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	318	16 618
1 chambre	1 877	96 031
2 chambres	1 577	52 084
3 chambres et plus	227	4 350
Total	3 999	169 083

SCHL – Centre d'analyse de marché
Christie Butchart, analyste de marché
Téléphone : 604-737-4052
Courriel : cbutchar@schl.ca

Canada

SCHL CMHC

Tableau 1

Taux d'inoccupation (%) des appartements locatifs du marché selon le nombre de chambres
Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
RMR d'Abbotsford	1,5	2,8	2,6	2,4	2,4	3,1	**	**	2,5	2,8
Campbell River	4,3	6,4	7,9	10,7	7,8	4,5	17,0	4,3	8,1	6,6
Chilliwack	**	**	3,3	2,6	2,8	2,5	**	**	3,0	2,6
Courtenay-Comox	9,3	5,3	1,7	0,9	4,8	1,3	4,2	1,4	4,0	1,4
Cranbrook	4,4	14,3	6,6	11,1	7,5	5,8	0,0	0,0	6,8	7,5
Dawson Creek	**	9,9	8,8	9,0	9,4	10,8	**	**	9,3	10,0
Duncan-North Cowichan	11,4	5,9	8,3	4,9	9,0	2,0	10,5	0,0	8,8	3,6
Fort St. John	6,8	6,9	8,0	6,7	10,0	3,1	**	**	8,7	4,8
Kamloops	8,6	2,0	4,7	4,1	3,3	1,5	4,1	2,5	4,2	2,7
Kelowna	5,6	0,0	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8	1,5	1,4	1,0
Kitimat	17,4	34,8	35,5	37,0	45,0	49,8	**	**	40,5	44,4
Nanaimo	1,6	4,2	0,4	0,8	2,1	1,4	0,6	1,7	1,2	1,4
Parksville-Qualicum Beach	5,9	5,9	1,6	2,4	1,7	1,8	0,0	0,0	1,7	2,0
Penticton	4,5	2,1	2,6	2,3	1,8	1,4	0,0	0,0	2,4	1,9
Port Alberni	22,1	2,9	19,1	9,5	14,7	4,8	10,5	12,5	17,0	7,2
Powell River	18,2	0,0	34,0	19,7	19,2	16,6	37,8	34,9	27,4	18,9
Prince George	18,4	15,7	8,9	9,2	8,2	6,8	**	**	10,3	9,7
Prince Rupert	35,4	42,1	30,4	32,8	39,1	44,6	35,2	38,7	34,8	39,2
Quesnel	15,4	22,3	23,2	13,7	20,0	16,2	**	**	20,9	15,1
Salmon Arm	29,4	5,6	5,3	2,9	4,4	3,1	0,0	0,0	5,8	3,1
Squamish	2,2	15,6	0,0	8,0	0,8	14,5	5,0	9,4	1,3	12,1
Terrace	**	**	35,8	42,5	36,6	38,0	41,3	27,4	35,8	39,1
RMR de Vancouver	1,5	0,9	2,1	1,2	2,1	1,6	2,3	1,7	2,0	1,3
Vernon	1,0	2,1	2,1	2,3	2,1	1,8	1,4	2,0	2,0	2,0
RMR de Victoria	1,1	0,7	1,1	0,7	0,9	0,5	1,3	0,6	1,1	0,6
Williams Lake	41,7	26,2	27,8	20,4	21,4	21,8	28,2	**	24,6	21,3
Moyenne pondérée	**2,4**	**1,9**	**2,7**	**2,0**	**3,8**	**3,0**	**5,8**	**5,2**	**3,1**	**2,4**

1. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

2. RMR = région métropolitaine de recensement.

3. ** Donnée non fournie.

4. A.L. = Aucun logement de ce type.

Tableau 2

Taux d'inoccupation (%) des logements en rangée locatifs d'initiative privée selon le nombre de chambres – Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
RMR d'Abbotsford	**	**	**	**	**	**	**	**
Campbell River	6,3	2,2	12,6	8,0	0,0	2,3	9,1	6,0
Chilliwack	**	**	7,8	2,3	7,5	1,9	7,9	2,1
Courtenay-Comox	**	**	4,2	0,4	0,0	0,0	2,6	0,3
Cranbrook	0,0	0,0	9,3	5,6	3,9	2,8	6,7	4,2
Dawson Creek	**	**	**	**	**	17,0	**	12,2
Duncan-North Cowichan	5,2	5,2	1,4	0,0	8,2	0,0	4,8	1,5
Fort St. John	5,1	12,1	8,9	4,7	9,9	14,0	8,8	10,1
Kamloops	7,1	0,0	3,3	3,0	8,5	1,6	6,2	2,1
Kelowna	0,0	3,1	3,4	1,8	1,8	1,9	2,9	1,9
Kitimat	A.L.	A.L.	50,0	**	49,6	**	49,7	**
Nanaimo	0,0	4,0	0,0	1,9	3,8	4,1	1,3	3,0
Parksville-Qualicum Beach	**	**	**	**	**	**	**	**
Penticton	**	**	**	**	3,4	1,1	4,1	4,2
Port Alberni	**	**	4,2	0,0	4,8	1,0	4,3	0,6
Powell River	A.L.	**	**	**	**	**	**	0,0
Prince George	**	9,3	11,4	11,9	18,4	**	15,4	16,2
Prince Rupert	**	**	**	**	**	49,4	**	45,1
Quesnel	**	40,0	**	11,8	20,9	33,3	23,0	29,9
Salmon Arm	**	**	**	**	**	**	5,0	5,4
Squamish	A.L.	A.L.	**	**	**	22,9	6,9	19,0
Terrace	**	**	13,1	11,3	14,3	27,1	13,2	18,2
RMR de Vancouver	1,0	0,8	1,6	1,5	1,3	1,2	1,4	1,3
Vernon	**	4,2	1,9	0,0	2,4	0,0	3,5	2,0
RMR de Victoria	5,2	2,7	1,0	0,0	1,9	4,5	2,1	2,8
Williams Lake	13,3	13,3	14,5	12,9	**	**	14,7	9,3
Moyenne pondérée	**5,3**	**5,2**	**5,4**	**3,8**	**7,3**	**6,8**	**6,5**	**5,5**

1. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

2. RMR = région métropolitaine de recensement.

3. ** Donnée non fournie.

4. A.L. = Aucun logement de ce type.

Tableau 3

Taux d'inoccupation (%) des appartements et logements en rangée locatifs du marché, selon le nombre de chambres

Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
RMR d'Abbotsford	1,5	2,8	2,6	2,4	2,2	2,9	**	5,6	2,6	2,8
Campbell River	4,1	6,0	7,7	9,8	8,8	5,2	8,4	3,4	8,3	6,5
Chilliwack	**	**	3,4	2,5	3,2	2,5	**	**	3,3	2,6
Courtenay-Comox	9,3	5,3	1,7	0,9	4,7	1,1	1,4	0,5	3,7	1,2
Cranbrook	8,8	12,5	6,3	10,7	7,9	5,8	3,0	2,1	6,8	6,7
Dawson Creek	**	9,9	9,0	9,0	12,6	9,9	**	17,0	12,5	10,5
Duncan-North Cowichan	11,4	5,9	8,1	5,0	8,3	1,8	9,1	0,0	8,4	3,3
Fort St. John	6,8	6,9	7,7	7,2	9,8	3,4	8,6	12,4	8,8	5,9
Kamloops	8,6	2,0	4,7	4,0	3,3	1,7	7,1	1,8	4,4	2,7
Kelowna	5,5	0,0	1,6	1,1	1,4	1,1	1,3	1,7	1,6	1,1
Kitimat	17,4	34,8	35,5	37,0	45,6	50,1	45,4	44,7	42,3	44,5
Nanaimo	1,8	4,4	0,4	0,9	1,9	1,4	1,7	2,6	1,2	1,5
Parksville-Qualicum Beach	5,9	5,9	1,4	2,1	1,9	1,9	0,0	0,0	1,8	2,0
Penticton	4,4	2,0	2,6	2,3	2,2	2,1	3,0	1,0	2,6	2,1
Port Alberni	22,1	2,9	18,6	9,3	13,6	4,3	6,3	4,2	15,2	6,3
Powell River	16,7	0,0	34,0	19,5	18,3	15,8	36,2	27,4	26,9	18,1
Prince George	19,0	15,6	8,8	9,2	8,4	7,1	19,0	**	11,0	10,4
Prince Rupert	35,4	42,1	30,5	33,2	38,3	43,5	43,9	43,1	36,4	39,8
Quesnel	15,4	22,3	25,5	15,6	19,7	15,7	20,2	30,7	21,5	19,1
Salmon Arm	29,4	5,6	5,3	2,9	4,1	2,9	5,9	5,9	5,7	3,3
Squamish	2,2	15,6	0,0	8,0	0,8	13,4	6,9	17,5	2,3	13,3
Terrace	**	**	34,6	41,3	31,1	31,6	25,0	27,2	30,4	34,0
RMR de Vancouver	1,5	0,9	2,1	1,2	2,1	1,6	1,8	1,4	2,0	1,3
Vernon	1,0	3,2	2,5	2,4	2,1	1,7	1,8	1,1	2,2	2,0
RMR de Victoria	1,1	0,7	1,2	0.7	0,9	0,4	1,6	2.4	1,1	0,7
Williams Lake	41,7	26,2	26,7	19,9	20,2	20,4	18,0	10,3	21,9	18,2
Moyenne pondérée	**2,4**	**1,9**	**2,7**	**2,0**	**3,9**	**3,1**	**6,6**	**6,1**	**3,3**	**2,5**

1. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

2. RMR = région métropolitaine de recensement.

3. ** Donnée non fournie.

4. A.L. = Aucun logement de ce type.

Tableau 4

Loyer moyen ($) des appartements locatifs du marché selon le nombre de chambres
Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
RMR d'Abbotsford	445	442	537	546	672	684	**	770
Campbell River	378	395	440	462	521	538	607	620
Chilliwack	**	**	497	508	645	640	**	**
Courtenay-Comox	359	362	469	484	559	577	610	648
Cranbrook	363	366	448	454	541	556	603	620
Dawson Creek	**	411	453	483	542	560	**	626
Duncan-North Cowichan	407	416	463	463	572	577	649	670
Fort St. John	463	485	569	582	664	676	**	761
Kamloops	429	440	498	509	601	623	720	728
Kelowna	483	467	575	589	697	723	741	**
Kitimat	369	369	415	411	476	476	**	**
Nanaimo	396	408	504	518	601	629	699	737
Parksville-Qualicum Beach	427	430	516	538	604	610	667	663
Penticton	387	404	484	499	581	601	665	**
Port Alberni	334	355	380	381	483	494	510	488
Powell River	313	**	432	449	489	505	**	**
Prince George	407	416	481	474	568	573	**	**
Prince Rupert	406	387	472	475	536	534	600	587
Quesnel	330	328	349	362	409	421	**	**
Salmon Arm	375	388	509	512	620	636	624	652
Squamish	443	455	**	**	**	**	702	**
Terrace	**	388	435	431	490	489	575	568
RMR de Vancouver	654	668	759	774	965	984	1119	1153
Vernon	365	402	479	503	584	603	605	632
RMR de Victoria	515	516	619	630	789	799	905	918
Williams Lake	342	332	422	423	511	520	595	**
Moyenne pondérée	**602**	**612**	**695**	**708**	**806**	**821**	**917**	**945**

1. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

2. RMR = région métropolitaine de recensement.

3. ** Donnée non fournie.

4. A.L. = Aucun logement de ce type.

Tableau 5

Loyer moyen ($) des logements en rangée locatifs du marché selon le nombre de chambres – Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
RMR d'Abbotsford	**	**	**	**	**	**	**	**
Campbell River	424	449	533	541	610	607	526	535
Chilliwack	**	**	632	613	700	720	637	641
Courtenay-Comox	**	**	519	548	675	702	581	606
Cranbrook	432	**	529	**	626	624	564	565
Dawson Creek	**	**	**	**	**	**	**	**
Duncan-North Cowichan	489	495	564	571	**	735	593	610
Fort St. John	555	558	698	717	833	866	741	763
Kamloops	398	422	675	672	780	788	723	728
Kelowna	**	**	663	680	**	**	673	693
Kitimat	A.L	A.L	415	**	474	**	456	**
Nanaimo	449	**	628	666	715	807	617	678
Parksville-Qualicum Beach	**	**	**	**	**	**	**	**
Penticton	**	**	**	**	780	754	710	685
Port Alberni	**	**	**	**	525	536	507	516
Powell River	A.L	**	**	**	**	**	**	483
Prince George	**	594	550	557	604	**	582	588
Prince Rupert	**	**	**	**	**	590	**	574
Quesnel	**	**	**	434	508	507	480	480
Salmon Arm	**	**	**	**	**	**	619	625
Squamish	A.L	A.L	**	**	**	**	**	**
Terrace	**	**	578	574	588	**	575	577
RMR de Vancouver	654	**	1 059	1 075	1 189	1 200	1 132	1 144
Vernon	**	437	565	573	**	699	558	574
RMR de Victoria	559	575	790	819	1 066	1 120	899	940
Williams Lake	379	**	483	485	**	**	525	**
Moyenne pondérée	**507**	**527**	**731**	**745**	**922**	**944**	**812**	**833**

1. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

2. RMR = région métropolitaine de recensement.

3. ** Donnée non fournie.

4. A.L. = Aucun logement de ce type.

Tableau 6

Appartements et logements en rangée du marché vacants et total des appartements et logements en rangée du marché dans l'univers locatif selon le nombre de chambres
Centres urbains de la Colombie-Britannique

Centre	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Vac.	Univ.	Vac.	Univ.	Vac.	Univ.	Vac.	Univ.	Vac.	Univ.
RMR d'Abbotsford	3	124	44	1 796	69	2 347	8	145	124	4 412
Campbell River	3	50	42	429	44	840	3	89	92	1 408
Chilliwack	**	**	35	1 358	31	1 276	**	**	74	2 839
Courtenay-Comox	4	76	5	532	14	1 225	1	213	24	2 046
Cranbrook	4	32	39	366	46	795	4	188	93	1 381
Dawson Creek	7	72	40	449	37	375	24	140	109	1 036
Duncan-North Cowichan	4	68	38	767	13	710	0	116	55	1 661
Fort St. John	5	72	47	656	29	871	25	204	107	1 803
Kamloops	3	151	66	1 635	31	1 875	7	379	107	4 041
Kelowna	0	121	19	1 741	26	2 418	4	240	49	4 521
Kitimat	8	23	74	200	226	450	64	144	372	817
Nanaimo	13	298	14	1 628	25	1 711	5	195	57	3 832
Parksville-Qualicum Beach	1	17	3	153	8	419	0	21	12	610
Penticton	3	148	23	998	20	941	2	148	47	2 235
Port Alberni	2	70	45	484	21	485	6	142	74	1 181
Powell River	0	13	56	288	44	282	14	51	115	635
Prince George	50	319	112	1 212	125	1 749	**	**	404	3 881
Prince Rupert	44	104	117	351	161	370	89	207	411	1 033
Quesnel	3	15	35	226	54	347	50	164	143	752
Salmon Arm	1	18	5	172	6	194	2	34	14	418
Squamish	7	45	7	87	17	124	14	80	45	339
Terrace	**	**	61	148	109	344	32	119	221	650
RMR de Vancouver	104	11 895	828	66 466	429	26 764	66	4 604	1 427	109 729
Vernon	3	95	21	875	16	961	2	183	42	2 113
RMR de Victoria	18	2 688	91	13 493	33	7 390	21	879	163	24 450
Williams Lake	4	14	43	217	80	393	18	171	144	794
Total	**321**	**16 680**	**1 920**	**96 840**	**1 720**	**55 799**	**584**	**9 596**	**4 544**	**178 915**

Vac. = Vacants

Univ. = Univers

1. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.
2. RMR = région métropolitaine de recensement.
3. ** Donnée non fournie.
4. A.L. = Aucun logement de ce type.

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements :
Christie Butchart, analyste de marché Tél. : (604) 777-2164 Courriel : cbutchar@cmhc-schl.gc.ca

Renseignements sur Vancouver :
Cameron Muir, analyste principal de marché Tél. : (604) 737-4144 Courriel : cmuir@cmhc-schl.gc.ca

Renseignements sur Victoria et l'île de Vancouver :
Peggy Prill, analyste de marché Tél. cell. : (250) 360-7322 Courriel : pprill@cmhc-schl.gc.ca

Renseignements sur le Southern Interior de la Colombie-Britannique :
Paul Fabri, analyste de marché Tél. : (250) 712-4334 Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.